Haus mit Charakter und Garten zum Verlieben! - 1.041 m² Grund, Garage und Ausbaureserve



Objektnummer: 7939/2300163187

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2292 Engelhartstetten
Baujahr:	1956
Wohnfläche:	93,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Stellplätze:	3
Garten:	889,00 m²
Keller:	93,00 m²
Heizwärmebedarf:	55,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	4,55
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	129,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katharina Wiser

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410025



































Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!



Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

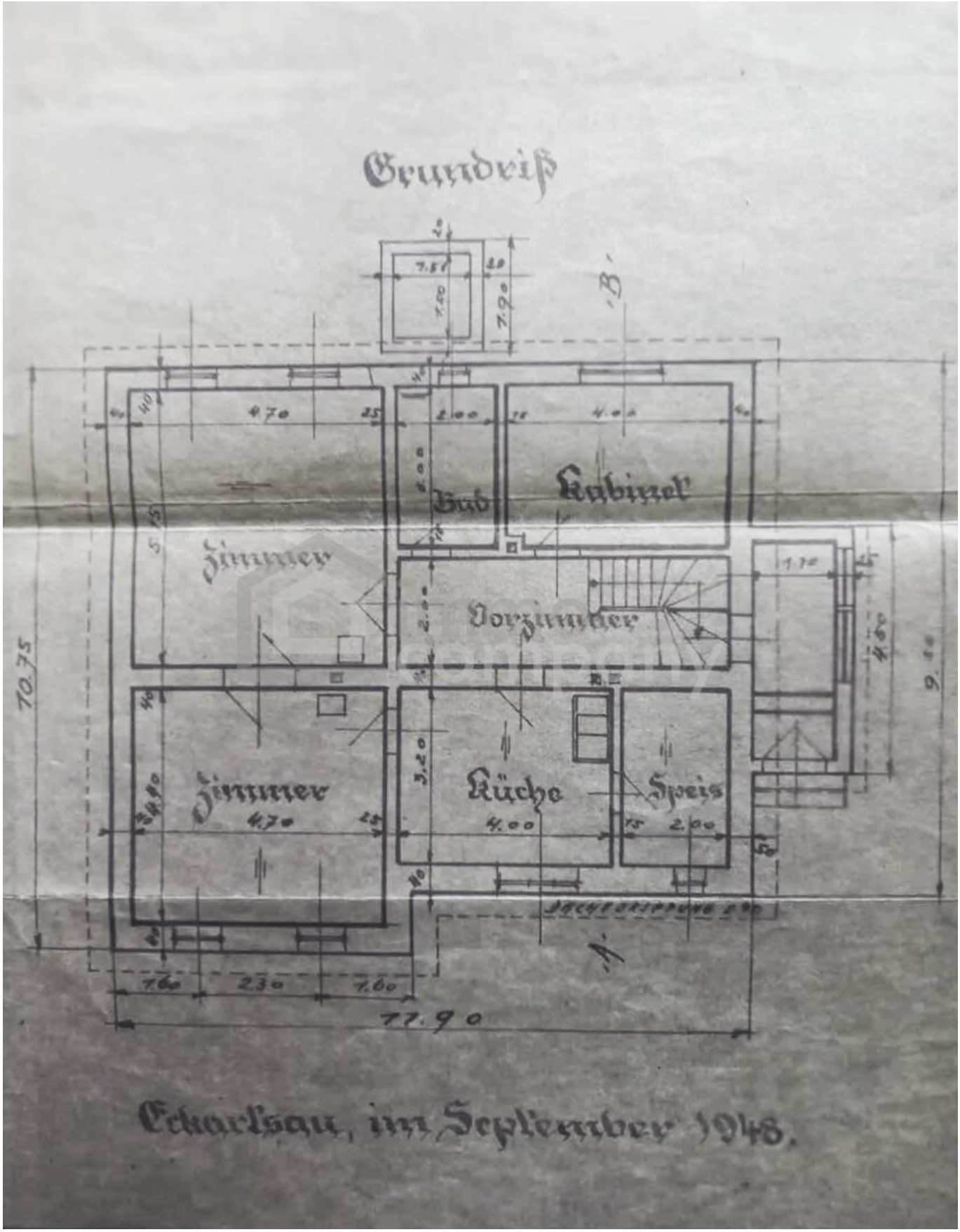
immo company

@immocompany

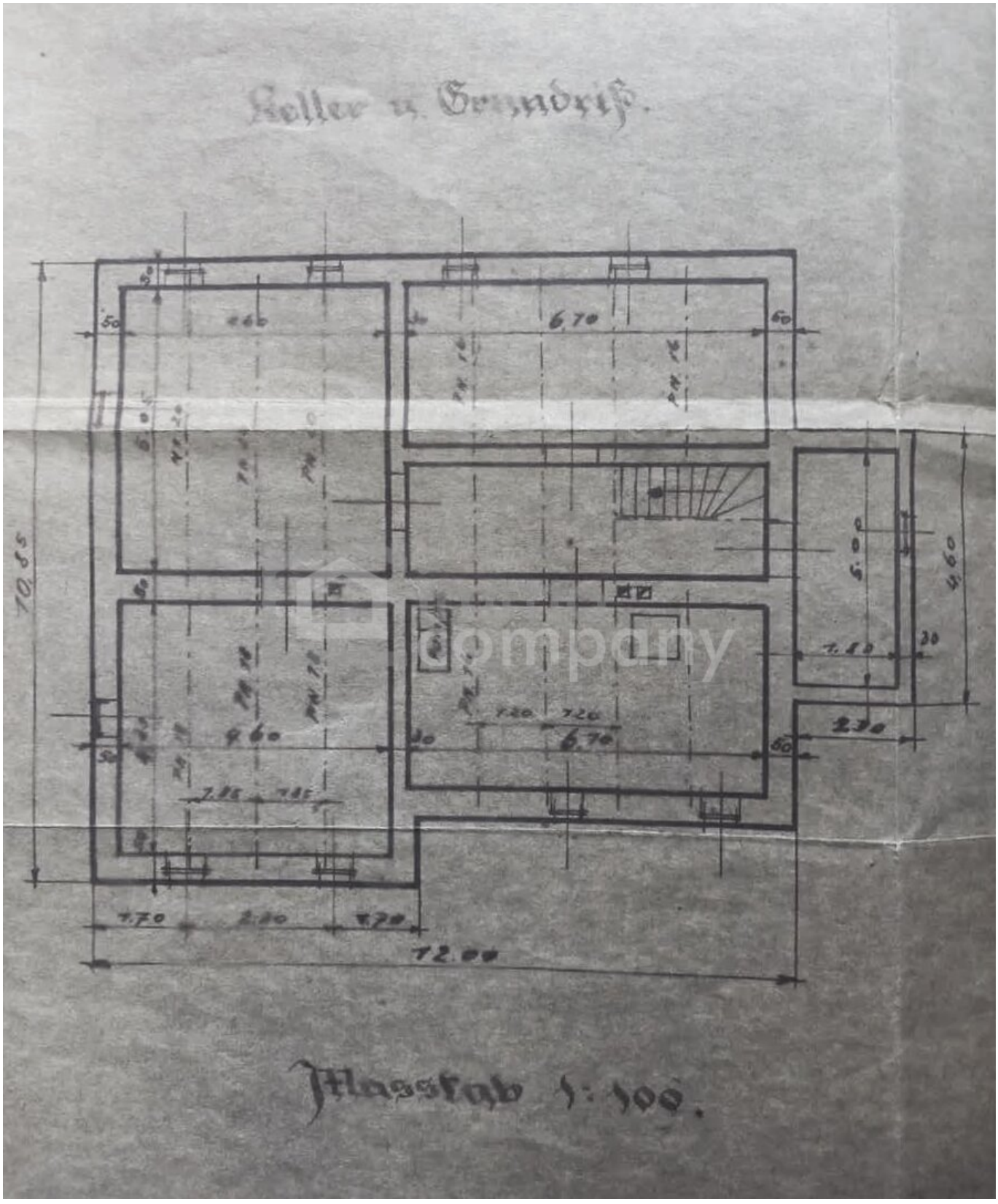
Wir geben Menschen ein neues Zuhause

Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Grundriß



Eckartsau, im September 1948.


Keller u. Grundriß.
6.70
9.60
6.70
5.00
2.30
12.00
Maßstab 1:100.

Objektbeschreibung

Ein Haus mit Persönlichkeit und Potenzial

Versteckt in einer ruhigen Nebenstraße, umgeben von viel Grün und auf einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück, wartet dieses Haus darauf, neu entdeckt zu werden.

Auf über **1.000 m² Grund** bietet die Liegenschaft einen gewachsenen Garten, viel Privatsphäre und überraschend viel Raum für Familie, Freizeit und eigene Ideen. Das massiv errichtete Haus hat Charakter und ist kein Neubau von der Stange – dafür bietet es genau das, was heute immer schwieriger zu finden ist: **Platz, Ruhe, Grün und echtes Entwicklungspotenzial.**

Gleichzeitig liegt Engelhartstetten günstig im Raum **Hainburg – Schloss Hof – Bratislava** und verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit der Nähe zu wichtigen regionalen Zentren.

Das Haus liegt eingebettet in einen über viele Jahre gewachsenen Garten mit altem Baum- und Strauchbestand. Durch die zurückversetzte Lage, die großzügigen Grünflächen und die beiden Zufahrten entsteht beinahe der Eindruck eines kleinen, geschützten Anwesens – ein Ort, an dem Kinder unbeschwert spielen, ein Hund genügend Auslauf findet und das Leben auch draußen stattfinden darf.

Helle Räume mit angenehmer Großzügigkeit

Die Wohnebene umfasst rund **93 m² Wohnfläche** und bietet drei Zimmer, eine Wohnküche, eine große Speis bzw. Abstellkammer, ein großzügiges Vorhaus und Vorzimmer sowie ein Badezimmer mit WC.

Eine Besonderheit des Hauses sind die **Raumhöhen von rund 2,85 Metern**.

In Verbindung mit den großen Fenstern entstehen angenehm helle, freundlich proportionierte Räume, die deutlich großzügiger wirken, als die reine Wohnflächenzahl zunächst vermuten lässt.

Auch der ursprüngliche Grundriss zeigt eine ausgesprochen brauchbare Raumaufteilung mit großen Zimmern, separater Küche, großzügiger Speis und zentralem Vorzimmer.

Die alten Innentüren aus den 1950er-Jahren unterstreichen dabei den ursprünglichen Charakter des Hauses und könnten – entsprechend aufgearbeitet – zu einem schönen gestalterischen Element werden.

Viel mehr als nur Wohnfläche

Besonders interessant ist das großzügige Platzangebot außerhalb der eigentlichen Wohnebene.

Das Haus verfügt über einen nahezu vollflächigen Kellerbereich von rund **93 m²**. Durch die erhöhte Lage der Wohnebene befindet sich der Keller auf Erdgeschossniveau und bietet mehrere große Räume mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Am Ende der hinteren Zufahrt befindet sich die **in das Kellergeschoss integrierte Garage**. Darüber hinaus stehen mehrere zusätzliche Stellmöglichkeiten auf dem Grundstück zur Verfügung. Nebengebäude und Schuppen schaffen weiteren Raum für Fahrräder, Gartengeräte, Werkstatt, Hobby oder Lagerung.

Auch nach oben bietet das Haus noch Möglichkeiten: Der großzügige Dachboden ist bereits mit Estrich versehen und gut begehbar. Dank der großen Dachhöhe eignet sich die Fläche hervorragend als Ausbaureserve und bietet – vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen – Potenzial für zusätzlichen Wohnraum.

Ein Garten, in dem das Leben Platz hat

Der rund **889 m² große Gartenbereich** ist zweifellos eines der Herzstücke dieser Liegenschaft.

Der gewachsene Baum- und Strauchbestand vermittelt viel Grün und Privatsphäre und bietet gleichzeitig ausreichend freie Fläche für unterschiedlichste Wünsche: Spielgeräte und Trampolin für Kinder, Gemüsebeete, gemütliche Sitzplätze, einen Hund oder einen Pool.

Ein Platz für einen Aufstellpool ist bereits vorbereitet. Für die Gartenbewässerung steht zusätzlich ein **eigenes Hauswasserwerk** zur Verfügung – ein besonders praktischer Vorteil bei dieser großzügigen Gartenfläche und auch für die Befüllung bzw. Nachspeisung eines Pools.

Die Widmung **Bauland-Agrar** eröffnet darüber hinaus interessante Möglichkeiten; Tierhaltung ist grundsätzlich möglich.

Solide Basis mit Modernisierungspotenzial

Das Haus wurde 1956 außergewöhnlich massiv errichtet. Die Außenmauern weisen teilweise eine Stärke von rund 60 cm auf und verleihen dem Gebäude seine charakteristische, solide Substanz.

Bereits erneuert wurden laut Angaben der Eigentümer die **dreifach verglasten Kunststofffenster, die Fassade sowie die Dachrinnen im Jahr 2015**. Das Ziegeldach selbst stammt noch aus der ursprünglichen Bauzeit und wird als in Ordnung beschrieben.

Gleichzeitig entspricht das Haus in einzelnen Bereichen technisch und gestalterisch nicht mehr heutigen Standards.

Wer Freude daran hat, ein Haus mit guter Grundsubstanz Schritt für Schritt nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten, findet hier eine ausgesprochen interessante Basis.

Engelhartstetten – Natur, Alltag und Bratislava in Reichweite

Auch die Lage bietet eine spannende Kombination aus dörflicher Ruhe, Natur und guter Erreichbarkeit.

Die Donauauen liegen praktisch vor der Haustüre und bieten zahlreiche Möglichkeiten zum **Radfahren, Wandern, Laufen und für Ausflüge in die Natur**. Auch Hainburg, Bratislava und die Neusiedler-See-Region sind gut erreichbar.

Auch für Radfahrer ist die Lage besonders attraktiv: Die grenzüberschreitende Carnuntum–Schloss Hof–Bratislava-Radroute führt über Engelhartstetten und Schloss Hof. Über die Fahrradbrücke der Freiheit gelangt man direkt in die Slowakei und weiter über Devín bis nach Bratislava.

Gerade für Menschen, die beruflich oder privat mit Bratislava verbunden sind, stellt Engelhartstetten damit eine interessante Wohnalternative mit viel Platz und Grün dar.

Die Infrastruktur des täglichen Lebens ist gut: Es befinden sich fußläufig eine **Bushaltestelle rund 100 m, die Post und Bank mit Geldautomat rund 400 m, die Volksschule rund 405 m und ein Supermarkt rund 400 m** entfernt.

Ein praktischer Arzt befindet sich in 300 m Entfernung, ein Kinderarzt in 400m, das Landeskrankenhaus Hainburg ist etwa 8 km entfernt.

Dieses Haus möchte nicht perfekt sein – und genau darin liegt sein Reiz

Es verbindet **helle, hohe Räume mit solider massiver Bauweise, außergewöhnlich viel Nebenfläche, Garage, zwei Zufahrten und einem großen, gewachsenen Garten auf über 1.000 m² Grund**.

Ein Zuhause für Menschen, die Platz brauchen, Charakter schätzen und Freude daran haben, einem Haus mit Geschichte ihre eigene Zukunft zu geben.

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Dann freue ich mich darauf, Ihnen dieses besondere Haus und seinen wunderschönen, großzügigen Garten persönlich zu zeigen.

Gerne nehme ich mir ausreichend Zeit für Ihre Fragen und Ihre Besichtigung – **nach Vereinbarung selbstverständlich auch am Wochenende.**

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme und darauf, Sie vielleicht schon bald in Engelhartstetten begrüßen zu dürfen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <6.000m
Apotheke <5.500m
Klinik <8.000m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <3.000m
Schule <500m

Höhere Schule <9.000m
Universität <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <5.500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Bank <5.500m
Post <500m
Geldautomat <6.000m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <5.500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap